

ДОГОВОР № 03-18/42-15
управления многоквартирным домом

«01» сентября 2015 г.

г. Калуга

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Калуга, ул. Турынинская д. 12, именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, ООО «Лагуна», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Яшкиной И.Е., действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем Стороны, в соответствии с действующим законодательством, заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату в рамках заказанных работ и полученных средств, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, (далее - многоквартирный дом), предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее Пользователи), осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2. Основанием для заключения договора является протокол общего собрания собственников от 15.04.2015 г.

1.3. Собственники передают, а Управляющая организация принимает в управление по акту приема-передачи (в котором отражается техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме), в соответствии с действующим законодательством и настоящим Договором многоквартирный дом, общей площадью 3345,70 кв.м., в том числе общее имущество данного дома, в состав которого входит:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, в том числе лестничная клетка, техническое подполье и чердаки;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, включая наружные кирпичные стены;

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения;

д) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

е) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

ж) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешних границ;

з) внутридомовая система водоотведения.

и) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с кадастровым номером- 40:26:000249:86, площадью 3850 кв.м.

к) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки,

гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

1.4. Границы эксплуатационной ответственности - Приложение №1.

1.5. Перечень видов работ и услуг по содержанию и текущему ремонту:

Наименование	Состав работ
1. Содержание жилищного фонда	
1.1. Техническое обслуживание	
Строительные конструкции	Организация контроля за техническим состоянием зданий, путем проведения плановых и внеплановых осмотров с составлением дефектных ведомостей; Выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния элементов здания. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Водоснабжение, водоотведение	Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и водоотведения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка исправности канализационных вытяжек. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Электроснабжение (за исключением квартир)	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в помещениях общественного пользования, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Проверка заземления оболочки электрокабеля. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Отопление, горячее водоснабжение	Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения, в том числе при проведении плановых и внеплановых осмотров. Консервация, регулировка, промывка и опрессовка системы центрального отопления. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Газоснабжение	Проведение плановых и внеплановых осмотров систем общедомового газопровода
Аварийное обслуживание	Локализация аварийных ситуаций с 17-00 до 8-00 в рабочие дни и в выходные дни круглосуточно путем устранения: - повреждений трубопроводов, водоразборной и регулирующей арматуры систем инженерного оборудования жилых зданий; - засоров системы водоотведения в жилых зданиях; - повреждений вводно-распределительных устройств, электрокабелей.
Газоходы, вентканалы, печи	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах, выполнение комплекса работ по поддержанию исправного состояния газоходов, вентканалов, печей. Подготовка к сезонной эксплуатации.
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	Подметание земельного участка в летний период; уборка мусора с газона; очистка урн; уборка мусора на контейнерных площадках; сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопада; сдвигка и подметание снега при снегопаде; вывоз бытовых отходов, в том числе: вывоз ТБО от контейнеров;
Иные работы	Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями; Уборка мусора на чердаках и в подвалах домов; Дератизация, дезинсекция и дезинфекция подвалов, чердаков, мест общего пользования. Очистка наружных площадок у входных дверей и тамбуров лестничных клеток от снега и наледи; Подготовка зданий к праздникам; Размещение и ремонт указателей улиц, номеров домов, подъездов, флагодержателей.
1.2. Управление общедомовым имуществом	

	Организация эксплуатации и обеспечение безопасной работы инженерных сетей, в т.ч. заключение договоров на предоставление собственникам и Пользователям жилищно-коммунальных услуг; Взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками; Все виды работы с Собственниками и Пользователями; Осуществление расчетов за жилищно-коммунальные услуги.
II. Текущий ремонт общего имущества	
Отопление	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления.
Водопровод и водоотведение, горячее водоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и водоотведения, горячего водоснабжения.
Электроснабжение и электротехнические устройства	Установка, замена и восстановление отдельных элементов и частей систем электроснабжения для обеспечения работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов.
Газоснабжение	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.
Газоходы, вентканалы, печи	Работы по восстановлению работоспособности внутридомовой системы вентиляции, газоходов, отопительных печей.
Специальные общедомовые технические устройства	Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.)
Строительные конструкции	Комплекс ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания в т.ч. 1. Фундаменты Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы. Ремонт и окраска цокольной части фундамента 2. Стены и фасады Герметизация стыков, заделка и восстановление частичных архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50 % 3. Перекрытия Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска. 4. Крыши Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции 5. Оконные и дверные заполнения Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещений, в других вспомогательных помещениях 6. Межквартирные перегородки Усиление, смена, заделка отдельных участков. 7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

	8.Полы Замена, восстановление отдельных участков 9. Внутренняя отделка Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях.
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

1.6. Работы по текущему ремонту производятся после принятия решения на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме о необходимом объеме работ, порядке финансирования ремонта.

1.7. Перечень и параметры качества коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает Управляющая организация, предельные сроки устранения аварийных ситуаций, адреса и номера телефонов аварийных служб:

№	Перечень коммунальных услуг	Параметры качества:	Предельные сроки устранения	Телефоны аварийных служб
1.	Холодное водоснабжение	Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: от 0,03 МПа (0,3 кгс/ кв.см) до 0,6 МПа (0,6 кгс/кв.см)	Не более 24 часов	56-21-17
2.	Горячее водоснабжение	Температура горячей воды В точке разбора не менее 50 градусов С	Не более 24 часов	56-23-58
3.	Водоотведение	Бесперебойное водоотведение круглосуточное	Не более 4 часов	56-21-17
4.	Отопление	Давление во внутридомовой системе отопления не более 0.6 МПа (6 кгс/кв.см)	Не более 24 часов	56-23-58
5.	Газоснабжение	Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	Не более 24 часов	04

Телефон аварийной службы по устранению аварий на внутренних инженерных сетях: 53-56-35.

2. Права и обязанности Управляющей организации

2.1. Управляющая организация обязана:

2.1.1. Организовать проведение комплекса мероприятий в многоквартирном доме с целью обеспечения выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в объемах начисленной и в соответствии с установленной платой за жилое помещение и коммунальные услуги и условиями настоящего договора.

2.1.2. Обеспечивать санитарное и техническое состояние общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих от Собственников;

2.1.3. Обеспечивать соблюдение прав и законных интересов Собственников и Пользователей в том числе при пользовании общим имуществом многоквартирного дома, получении коммунальных услуг (в случае отсутствия прибора учета - в объеме не ниже установленного на территории г. Калуги норматива потребления коммунальных услуг), отвечающих параметрам качества.

2.1.4. Вносить предложения Собственникам о сроке начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта;

2.1.5. Контролировать своевременное внесение Собственниками и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.1.6. Ежегодно, в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», путем опубликования на официальном сайте управляющей организации в информационно – телекоммуникационной сети Интернет – ООО УО «Лагуна» и размещение на информационных стендах в помещении управляющей организации, предоставление информации на основании запросов, поданных в письменном виде.

2.1.7. Осуществлять контроль качества поставляемых услуг и выполненных работ в рамках заключенных договоров.

2.1.8. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.9. В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, изменять размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.1.10. Вести техническую, финансовую и иную необходимую документацию на многоквартирный дом, в том числе обеспечение паспортного учета, ведение и хранение домовых книг, картотеки, выдача справок, выписок из домовых книг, из лицевого счета и т.п.

2.1.11. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

2.2. Для формирования условий предоставления коммунальных услуг и выполнения работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечения их выполнения Управляющая организация:

2.2.1. Заключает договоры с подрядной организацией на осуществление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.2. Осуществляет технический контроль за состоянием строительных конструкций, безопасной эксплуатацией инженерных систем и устройств.

2.2.3. Организует поступление от Собственников и Пользователей платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе путем начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги и направления платежных документов Собственникам и Пользователям с привлечением организации, осуществляющей расчетное обслуживание.

2.2.4. Обеспечивает целевое расходование денежных средств, поступивших от Собственников и Пользователей в качестве платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2.2.5. Организует работу с Собственниками и Пользователями по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставлению коммунальных услуг.

2.3. Управляющая организация имеет право:

2.3.1. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случаях

и порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2.3.2. Начислить пеню при не внесении Собственниками и Пользователями платы за жилое помещение и коммунальные услуги, либо внесении платы с нарушением сроков, предусмотренной действующим законодательством.

2.3.3. Производить осмотры технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в помещении Собственников и Пользователей, поставив указанных лиц в известность о дате и времени осмотра.

2.3.4. Вносить предложения по улучшению обеспечения граждан коммунальными услугами, расширению перечня коммунальных услуг и работ по содержанию, ремонту;

2.3.5. Самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему договору. Привлекать сторонние организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.3.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством.

3. Права и обязанности Собственников и пользователей

3.1. Собственники и пользователи обязаны:

3.1.1. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством, с учетом соблюдения прав и законных интересов других Собственников, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательств РФ;

3.1.2. Обеспечивать сохранность жилого помещения, не допускать выполнение в жилом помещении работ или совершение других действий, приводящих к его порче;

3.1.3. Поддерживать надлежащее состояние жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

3.1.4. Своевременно и полностью нести расходы на содержание принадлежащего ему жилого помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.5. Немедленно принимать возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, и в случае необходимости сообщать о них в управляющую организацию.

3.1.6. Допускать в заранее согласованное время в жилое помещение работников управляющей организации, представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.1.7. Своевременно и полностью вносить плату за коммунальные услуги;

3.1.8. Нести бремя содержания принадлежащего ему помещения и доли общего имущества многоквартирного дома.

3.1.9. Без оформления в установленном порядке письменных разрешений соответствующих органов государственной власти, органов местного самоуправления и управляющей организации, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые машины (приборы, оборудование) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, а также не предназначенные для использования в домашних условиях, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру.

Максимально допустимая мощность приборов, оборудования и бытовых машин, которые потребитель может использовать для удовлетворения бытовых нужд, зависит от года постройки и введения в эксплуатацию многоквартирного дома и составляет:

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию до 1964 года – 1,5 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1964 года по 1989 год: с плитой на природном газе – 4,5 кВт; с электроплитой – 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 1989 года по 2003 год: с

плитой на природном газе – 3 кВт; с электроплитой – 7 кВт.

Для домов, построенных и введенных в эксплуатацию в период с 2003 года по дату заключения настоящего договора: с плитой на природном газе – 4 кВт; с электроплитой – 7 кВт.

Ориентировочная мощность используемых бытовых приборов составляет:

Телевизор, DVD-плеер, музыкальный центр, компьютер, холодильник – 0,2-0,5 кВт.

Электрочайник – 1,3 – 2,5 кВт.

Пылесос, фен, утюг, микроволновая печь – 1,1 – 1,5 кВт.

Вентилятор, обогреватель – 1,5 кВт.

Стиральная машинка – 2,0 – 4,0 кВт.

При использовании бытовых приборов собственники (наниматели) обязаны учитывать их суммарную мощность, не допуская превышения установленной максимально допустимой мощности, разрешенной для дома, в котором расположена квартира.

В случае нарушения собственником или проживающими в помещении лицами условий о максимально допустимой мощности, указанной в настоящем пункте, ответственность за причиненный ущерб возлагается на собственника в полном объеме.

3.10. Бережно относиться к многоквартирному дому в целом, к Общему имуществу многоквартирного дома, объектам благоустройства и зеленым насаждениям, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей Общего имущества многоквартирного дома немедленно принимать все возможные меры к их устранению и сообщать о них в Управляющую компанию и в соответствующую аварийную службу;

3.11. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования многоквартирного дома; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

3.12. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

3.13. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

3.14. Обеспечить устранение за свой счет повреждений Общего имущества многоквартирного дома, а также ремонт или замену повреждений Общего имущества многоквартирного дома либо компенсировать стоимость такого ремонта или замены, если указанные повреждения произошли по вине Собственника помещения либо совместно проживающих с ним лиц;

3.15. Не создавать повышенного шума в занимаемом помещении и местах общего пользования многоквартирного дома с 22.00 до 8.00. час. в рабочие дни и круглосуточно в выходные дни;

3.16. Переустройство и перепланировку помещения производить в соответствии с установленным действующим законодательством порядком;

3.17. Обеспечивать доступ в занимаемое помещение:

3.18. представителям Управляющей компании или работникам специализированных организаций - для осмотра технического и санитарного состояния помещения, инженерного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем;

3.19. работникам специализированных организаций - для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в жилом помещении, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям многоквартирного дома, с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема, работ по отключению подачи воды (холодной и горячей), электроэнергии, газа и в других случаях.

3.20. Проводить поверку приборов учета коммунальных ресурсов, установленных в жилом помещении в соответствии со сроками, указанными в паспорте на прибор. Копии акта предоставлять в Управляющую компанию. По истечении межповерочного срока прибор учета считается неисправным, и объем потребленного ресурса начиная с даты, указанной в паспорте прибора, определяется по установленным нормативам.

3.21. Нести ответственность за сохранность приборов учета, пломб и достоверность снятия показаний.

3.22. Производить за счет собственных средств техническое обслуживание, ремонт и замену приборов учета.

3.23. Незамедлительно сообщать Управляющей компании о повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях дома.

3.24. Обеспечивать личное участие или присутствие доверенного лица в Общих собраниях собственников многоквартирного дома.

3.25. Ежегодно инициировать проведение общего собрания собственников помещений, для рассмотрения в том числе, информации о техническом состоянии общего имущества многоквартирного дома и предложения Управляющей организации на очередной календарный год по очередности выполнения необходимых ремонтных работ обеспечивающих содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства, а также утверждения размера платы за ремонт общего имущества многоквартирного дома.

3.26. Выполнять иные обязанности, обусловленные настоящим договором, действующим жилищным и гражданским законодательством.

3.2. Собственники и пользователи имеют право:

3.2.1. Сообщать Управляющей организации мотивированные возражения (при их наличии) по предоставляемым им отчетам в месячный срок с момента получения отчета.

3.2.2. Осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации путем ознакомления с документацией Управляющей организации, связанной исполнением обязательств по настоящему договору.

3.2.3. Получать от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.2.4. Осуществлять контроль за выполнением и качеством оказываемых услуг и работ, в том числе по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, и иных обязательств по настоящему договору.

3.2.5. Требовать от Управляющей организации устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

3.2.6. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещений в установленном порядке.

3.2.7. Быть полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

3.3. Собственник и пользователи помещений не вправе:

3.3.1. Производить переустройство и перепланировку Общего имущества многоквартирного дома, а переустройство и перепланировку принадлежащего ему помещения — без согласования в установленном действующим законодательством РФ порядке.

3.3.2. Использовать теплоноситель в инженерных системах отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды).

3.3.4. Подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, не имеющие технических паспортов, сертификатов.

3.3.5. Нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг,

3.3.6. Выполнять работы или совершать другие действия, приводящие к порче помещений или конструкций дома.

3.3.7. Производить самостоятельные отключения систем инженерного оборудования,

3.3.8. Самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.3.9. Осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома.

3.3.10. Отчуждать свою долю в праве общей собственности на Общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение.

3.3.11. Заключать Договор, аналогичный настоящему, на выполнение предусмотренных настоящим Договором работ и услуг, с иными лицами, кроме Управляющей компании

4. Порядок определения цены договора, размера платы за жилое помещение и размера платы за коммунальные услуги

4.1. Цена Договора включает в себя плату, установленную п.4.2. и 4.3. настоящего Договора.

4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме (устанавливается по тарифам в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления или решением общего собрания Собственников);

4.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченным органом.

4.4. Собственники и наниматели помещений вносят плату за потребленную электроэнергию по показаниям индивидуального прибора учета и общедомовые нужды непосредственно в ресурсоснабжающую организацию – ОАО «Калужская сбытовая компания» в соответствии с принятым решением собственниками помещений и протоколом общего собрания собственников помещений МКД.

4.5. Собственники и наниматели помещений вносят плату за потребленную электроэнергию по показаниям индивидуального прибора учета и общедомовые нужды согласно распределения объема коммунальных услуг в размере превышения объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения в соответствии с принятым решением собственниками помещений и протоколом общего собрания собственников помещений МКД.

4.6. Плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится Собственниками не позднее 23 числа месяца следующего за истекшим на основании платежных документов, представленных Управляющей организацией или уполномоченной организацией, осуществляющей расчетно-кассовое обслуживание, не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.7. Не использование Собственниками и Пользователями помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.8. Льготы и субсидии по оплате жилищно-коммунальных услуг гражданам предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.9. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам и Пользователям соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5. Форс-мажор

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в случае действия обстоятельств непреодолимой силы, прямо или косвенно препятствующих исполнению настоящего Договора, то есть таких обстоятельств, которые не зависят от воли Сторон, не могли быть ими предвидены в момент заключения Договора и предотвращены разумными средствами при их наступлении.

6. Контроль над выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления

6.1. В ходе осуществления контроля Собственник имеет право:

- участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме;

- знакомиться с содержанием технической документации на многоквартирный дом.

6.2. Собственник имеет право осуществлять проверку:

- наличия соответствующих лицензий, разрешений, проектной и технической документации, иных необходимых для проведения работ и оказания услуг документов.
- санитарного и технического состояния дома и придомовой территории.

6.3. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему Договору управления может осуществляться:

- непосредственно собственниками помещений многоквартирного дома, их представителями;
- уполномоченным Представителем, выбранным общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

6.4. Уполномоченный Представитель избирается из Собственников помещений в многоквартирном доме общим собранием собственников на срок действия настоящего договора, полномочия выборного Представителя могут быть досрочно прекращены по решению общего собрания собственников.

6.5. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора указанными в п. 6.3. лицами осуществляется в соответствии с их полномочиями путем: Получения от ответственных лиц Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

Проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы, по решению общего собрания собственников);

Подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

Визирования от имени собственников актов выполненных работ по произведенным работам по ремонту;

Инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников с участием Управляющей организации для принятия решений по фактам выявленных нарушений;

Проверки исполнения предписаний Управляющей организации.

7. Ответственность сторон

7.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору в соответствии с действующим законодательством.

7.2. В случае возникновения спора при исполнении настоящего Договора заинтересованная сторона направляет другой стороне претензию с предложением урегулирования спора. Сторона, получившая претензию в течение 10 дней, обязана ее рассмотреть и дать письменный ответ. В случае не направления ответа на полученную претензию, либо невозможности разрешения спора по соглашению сторон, неурегулированные сторонами споры разрешаются в судебном порядке.

8. Изменение и расторжение договора. Порядок разрешения споров.

8.1. Если решением Собственников на общем собрании работа Управляющей организации признается неудовлетворительной. Управляющей организации выносится предупреждение и дается 3 месяца для улучшения работы.

8.2. Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке - по решению общего собрания Собственников в случае невыполнения предупреждения, вынесенного в соответствии с п. 7.1 настоящего договора, с письменным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее чем за 30 дней до расторжения договора;

- в одностороннем порядке по решению общего собрания Собственников, в случае если в отношении Управляющей организации принято решение о признании банкротом.
- по соглашению сторон.

8.3. В случае расторжения Договора в соответствии с п. 7.2. настоящего Договора учетная, расчетная, техническая документация, материальные ценности на хранение (Ф.И.О. одного из собственников) _____, либо вновь выбранной на общем собрании Собственников управляющей организации.

8.4. Стороны вправе изменить Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.5. Любые изменения и дополнения к настоящему договору имеют силу только в том случае, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

8.6. Изменение перечня видов работ по содержанию и текущему ремонту, перечня коммунальных услуг, указанных в настоящем договоре оформляется дополнительным соглашением к настоящему договору.

9. Срок действия договора

9.1. Договор вступает в силу с 01 сентября 2015 года.

9.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года.

9.3. Если ни одна из сторон не заявит о прекращении договора не позднее, чем за месяц до истечения срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, что согласованы Сторонами в настоящем Договоре.

10. Особые условия

10.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой стороны, каждый из которых имеет равную юридическую силу. Каждый собственник помещения имеет право получить по требованию заверенную Управляющей организацией копию договора, имеющую равную юридическую силу с подлинниками.

10.2. Подписанием настоящего договора Собственник выражает согласие на получение у Собственника и третьих лиц, обработку, хранение, систематизацию, передачу третьим лицам в целях исполнения настоящего договора его персональных данных, а именно: ФИО, № и технические характеристики квартиры, сведения о семейном положении собственника, членах его семьи, дата рождения, паспортные данные, сведения о начислениях платы и размере платы за текущее содержание, текущее обслуживание, капитальный ремонт, коммунальные услуги и иные услуги, сведения о задолженности, иная информация о Собственнике прямо или косвенно связанная с исполнением Сторонами настоящего договора.

11. Адреса и реквизиты сторон:

Управляющая организация:

ООО «Лагуна»

248032 г.Калуга, ул. Турынинская, 8

ИНН 4029031390 КПП 402901001

Р/сч 40702810322240006570 в Калужском ОСБ № 8608 г. Калуга

к/сч 30101810100000000612 БИК 042908612

Директор ООО «Лагуна»

И.Е. Яшкина

СОБСТВЕННИКИ:

От имени собственников в соответствии с решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №12 по ул. Турынинская (протокол от 15.04.2015г.):

Уполномоченное лицо

Миронова Любовь Федоровна кв. 70.